



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1054621-83.2017.8.26.0114

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Compromisso

Exequente: Rosana Maria Perfeito da Silva

Executado: André Luiz Junqueira Leitão

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALORES SUGERIDOS DOS IMÓVEIS EM NOVEMBRO/2020

Matrícula 113.460 - R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)

Matrícula 58.484 - R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão. Ainda, não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

DA VISTORIA

Na data de 05 de novembro de 2020, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça, conforme outras várias vezes, não foi atendido nos imóveis, porém, por se tratar de imóveis simples, de baixa complexidade e com amostras comparativas suficientes na mesma região, optou-se por proceder a avaliação de forma indireta.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 15/10/2020

Preço médio do aluguel residencial tem nova queda em setembro

A quarta queda consecutiva registrada pelo Índice FipeZap repercute o comportamento do preço na maior parte das capitais monitoradas

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap de Locação Residencial, que acompanha o comportamento do preço médio do aluguel de apartamentos prontos, encerrou setembro com queda para 0,31% – o quarto resultado negativo consecutivo. A última variação foi inferior à inflação registrada tanto pelo IPCA/IBGE (+0,64%) quanto pelo IGP-M/FGV (+4,78%), resultando em uma queda real do preço médio do aluguel residencial. No último mês, em particular, o comportamento negativo foi observado na maior parte das capitais brasileiras monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação residencial, destacando-se: Fortaleza (-1,17%), Salvador (-1,11%), Florianópolis (-0,97%), Curitiba (-0,59%), São Paulo (-0,55%) e Porto Alegre (-0,33%). Em contraste, apenas duas capitais apresentaram elevação no preço médio: Brasília (+0,61%) e Recife (+0,30%).

■ **Balanço parcial de 2020:** com o quarto recuo consecutivo no preço médio dos imóveis, o Índice FipeZap de Locação Residencial reduziu o avanço acumulado no ano para 2,13% – variação que, quando comparada à inflação medida pelo IPCA/IBGE no período (+1,34%), resulta em uma alta real de 0,78%. Vale mencionar, por outro lado, que a variação acumulada do Índice FipeZap de Locação Residencial até setembro de 2020 encontra-se abaixo do IGP-M (FGV) acumulado no mesmo período (+14,40%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** com o retrospecto recente de resultados negativos, o Índice FipeZap de Locação Residencial reduziu a alta acumulada nos últimos 12 meses para 3,20% – percentual ligeiramente superior à inflação ao consumidor medida pelo IPCA/IBGE (+3,14%), mas inferior à variação acumulada do IGP-M/FGV (+17,94%). À exceção de Fortaleza, onde o Índice FipeZap de Locação Residencial registra ligeira queda 0,99%, e de Salvador, com recuo de

0,34%, as demais capitais monitoradas ainda registram elevação nominal de preço em 12 meses, ordenadas da maior à menor variação da seguinte forma: Recife (+9,50%), Brasília (+8,87%), Belo Horizonte (+8,39%), Goiânia (+5,62%), Porto Alegre (+4,47%), Florianópolis (+3,28%), Curitiba (+2,52%), São Paulo (+2,45%) e Rio de Janeiro (+0,43%).

■ Preço médio de locação residencial: com base em dados de todas as 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Residencial, o preço médio do aluguel encerrou o mês de setembro de 2020 em R\$ 30,40/m². Entre as 11 capitais monitoradas, São Paulo se manteve como a capital com o preço médio de locação residencial mais elevado (R\$ 40,34/m²), seguida pelos valores médios registrados em Brasília (R\$ 32,53/m²), Recife (R\$ 30,73/m²) e Rio de Janeiro (R\$ 30,42/m²). Já entre as capitais com menor valor de locação residencial no mês de maio, destacaram-se: Fortaleza (R\$ 17,09/m²), Goiânia (R\$ 17,70/m²), Curitiba (R\$ 20,69/m²) e Salvador (R\$ 23,65/m²).

■ Rentabilidade do aluguel: a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis é uma medida de rentabilidade (rental yield) para o investidor que opta em adquirir o imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel ao longo do tempo. Nesse sentido, o indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções disponíveis aos investidores a cada momento do tempo. Impondo ligeira alta frente ao percentual calculado há um ano (4,64%), o retorno médio do aluguel residencial (anualizado) encerrou em setembro de 2020 em 4,74% (alta de 0,10 ponto percentual em 12 meses), superando nesse horizonte a rentabilidade média projetada de aplicações financeiras de referência.



(fonte: www.agenteimovel.com.br)

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

TOPOGRAFIA DOS LOGRADOUROS

Plana.

ACESSIBILIDADE DOS IMÓVEIS

Os imóveis estão localizados na região leste de Campinas, sendo a região mais rica e desenvolvida do município.

Assim, em ambos os imóveis o acesso é facilitado por ruas e avenidas em boas condições de uso.



OS IMÓVEIS

Matrícula 113.560 - Apartamento nº 33, terceiro andar, Bloco "F", do Condomínio Luxemburgo, situado na Rua Pedro Vieira da Silva, nº 415, no bairro Santa Genebra, Município de Campinas/SP.

Matrícula 58.485 - Apartamento nº 21, segundo andar, do Edifício Joseane, situado na Rua Padre Antônio Vieira, nº 8, no bairro Taquaral, Município de Campinas/SP.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.164.098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro. Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

Matrícula 113.560 – Condomínio Luxemburgo – Apartamento constituído de três dormitórios, sendo uma suíte, ampla sala, cozinha, banheiro social e área de serviço.

- Área útil privativa de 72,90m² (conforme matrícula)
- Possui uma vaga de garagem
- Não consta registro de reformas significativas
- Padrão construtivo simples
- Idade aparente 23 anos
- Condomínio na média da região
- Condomínio apresenta manutenção
- Portaria 24 horas
- Possui lazer
- Região com boa demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos e diversos comércios
- Aproximadamente a 9km do ponto central da cidade de Campinas
- Zoneamento ZM1



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Visão ampla- Indicação endereço



Visão da rua



Frente do condomínio – Portaria e acesso de veículos



Portaria



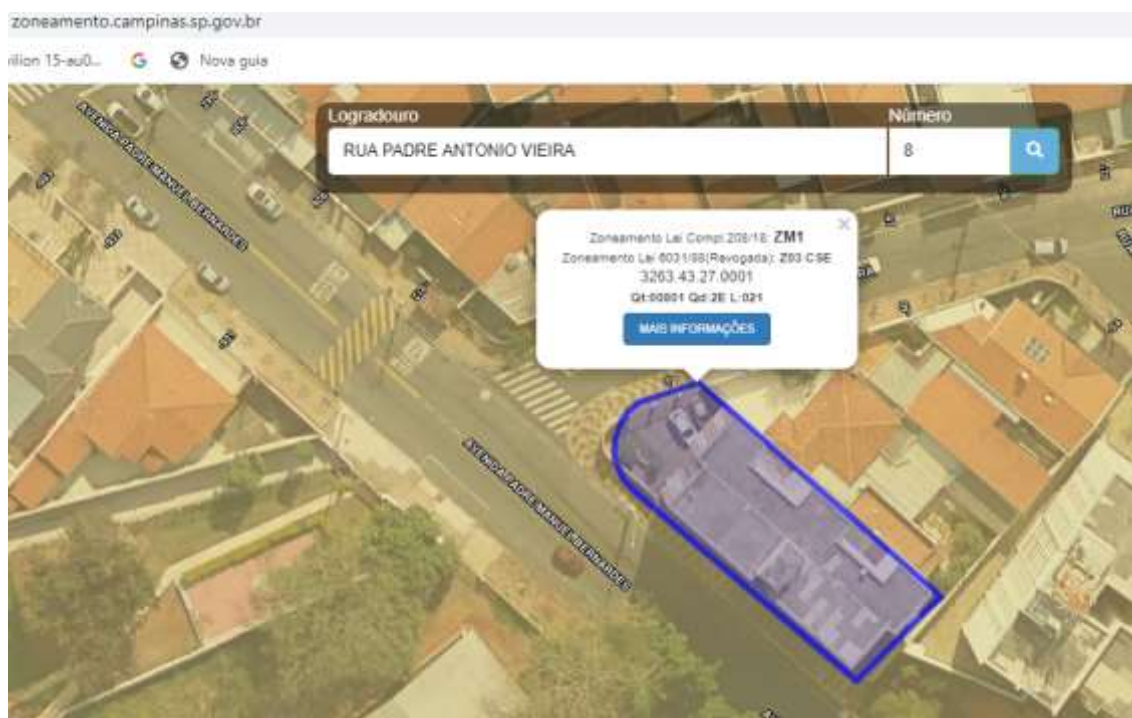
Visão externa



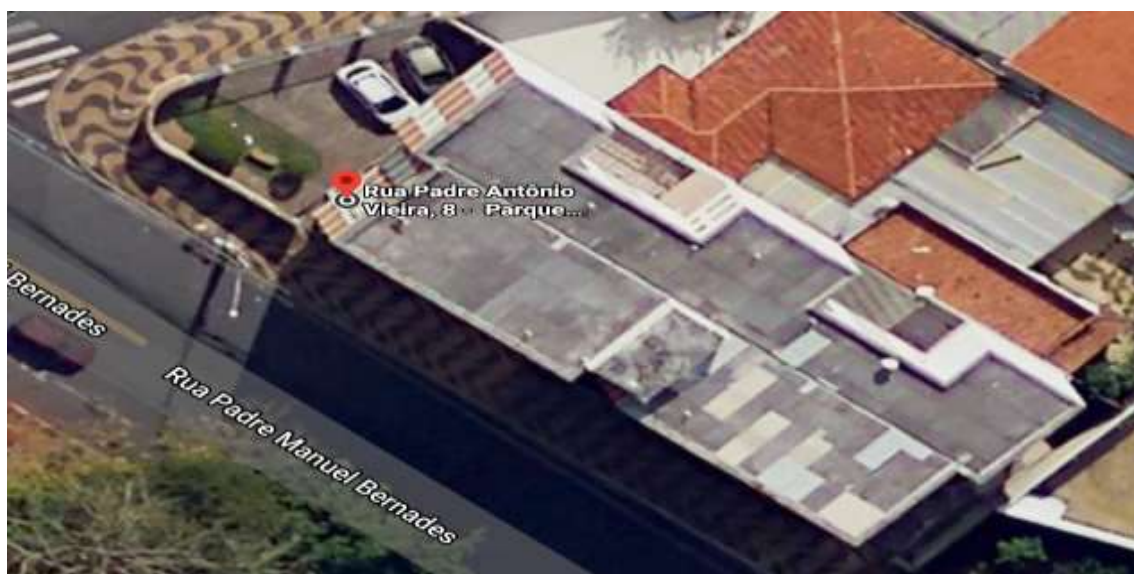
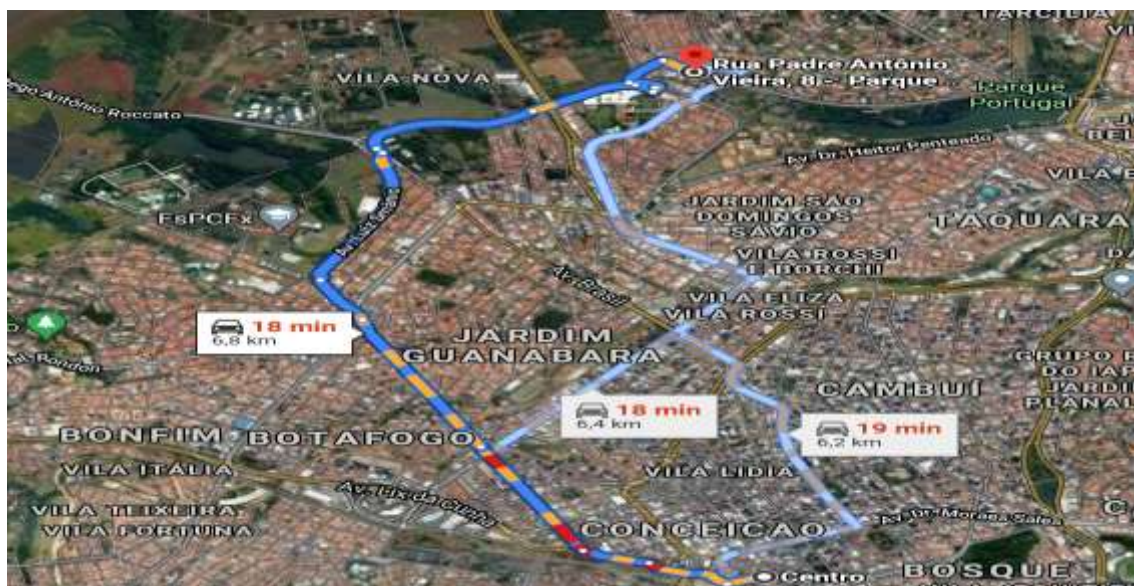
Rua interna

Matrícula 58.485 - Edifício Joseane – Apartamento constituído de dois dormitórios, hall de entrada, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e banheiro externo.

- Área útil privativa de 74,80m² (conforme matrícula)
- Código cartográfico: 3263.43.27.0001.01007
- Possui uma vaga de garagem
- Não consta registro de reformas significativas
- Padrão construtivo simples
- Idade aparente 33 anos
- Condomínio na média da região
- Condomínio apresenta manutenção
- Condomínio bem próximo ao Parque Taquaral
- Portaria virtual
- Não possui lazer
- Região com boa demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Região com diversos comércios
- Aproximadamente a 6km do ponto central da cidade de Campinas
- Zoneamento ZM1



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

Segue fotos do imóvel



Visão da rua



Visão alternativa da rua



Visão lateral



Frente do edifício e entrada de pedestres



Indicação do número do prédio



Indicação do nome



Vaga de garagem



Vagas de garagem

CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de aluguel, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtem-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de até 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** - IBAPE/SP.

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.

Foram aplicados alguns dos fatores disritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 5% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas. No caso, atualmente a região é comercial e deve ser tratado como tal.
- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de arquitetura (Fq):** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Durante a procura por amostras semelhantes não foram encontrados anúncios dos imóveis avaliandos.



Área de busca do Condomínio Luxemburgo

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Condomínio Luxemburgo

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Santa Genebra ·
Rua Pedro Vieira da Silva

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à
Venda, 73 m² por R\$ 350.000** COD. AP0794

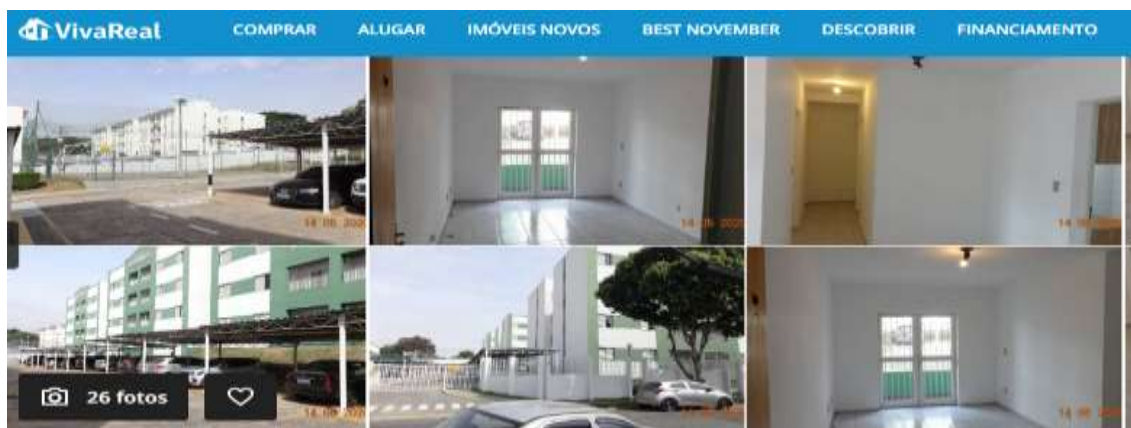
Rua Pedro Vieira da Silva - Jardim Santa Genebra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.794,00

Imobiliária: Pelegrini Imóveis

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Santa Genebra ·
Rua Pedro Vieira da Silva

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à
Venda, 74 m² por R\$ 330.000** COD. AB257F

Condomínio LUXEMBURGO · Rua Pedro Vieira da Silva, 415 - Jardim Santa Genebra, Campinas - SP

Valor de venda: R\$ 330.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.459,00

Imobiliária: Paulo Krauchengo

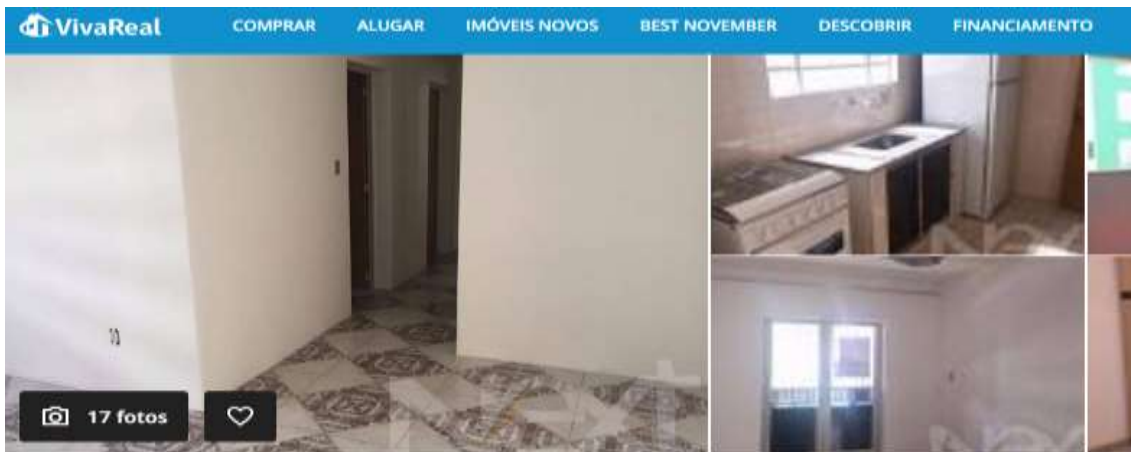
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Santa Genebra ·
Rua Pedro Vieira da Silva

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 78 m² por R\$ 350.000 COD. AP001197

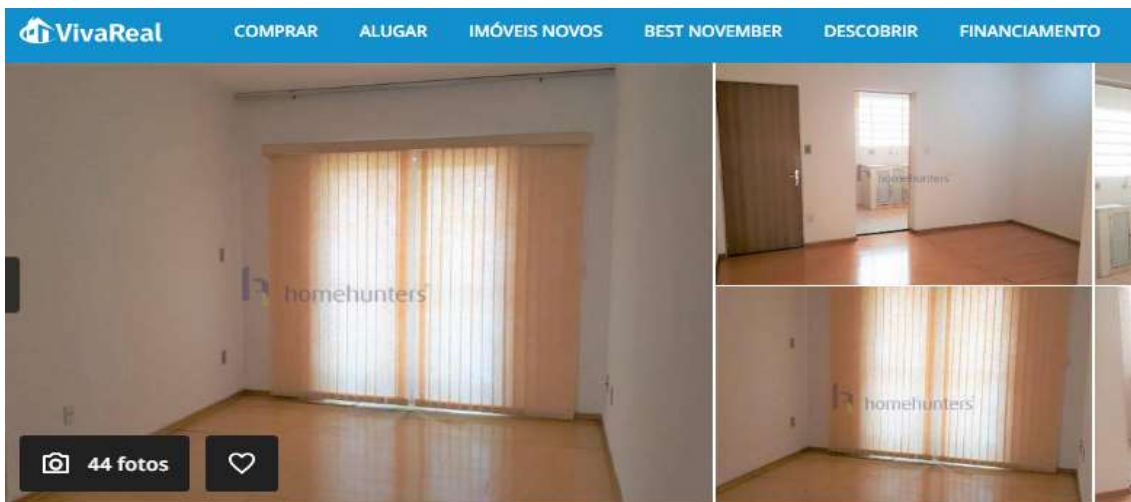
Condomínio LUXEMBURGO • Rua Pedro Vieira da Silva, 415 - Jardim Santa Genebra, Campinas - SP

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.487,00

Imobiliária: Next Soluções imobiliárias

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Santa Genebra ·
Rua Pedro Vieira da Silva

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 78 m² por R\$ 350.000 COD. AP013448

Condomínio LUXEMBURGO • Rua Pedro Vieira da Silva, 415 - Jardim Santa Genebra, Campinas - SP

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.487,00

Imobiliária: HomeHunter's

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Santa Genebra ·
Rua Pedro Vieira da Silva

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 72 m² por R\$ 320.000

COD. AP113012

Condomínio LUXEMBURGO · Rua Pedro Vieira da Silva, 415 · Jardim Santa Genebra, Campinas - SP

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.444,00

Imobiliária: Davanti negócios imobiliários

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Santa Genebra ·
Rua Pedro Vieira da Silva

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 78 m² por R\$ 330.000

COD. AP004315

Condomínio LUXEMBURGO · Rua Pedro Vieira da Silva, 415 · Jardim Santa Genebra, Campinas - SP

VFP NO MAPA

Valor de venda: R\$ 330.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.230,00

Imobiliária: Imobiliária Construa

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M² - Cond. Luxemburgo

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 4.794,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.314,60
Imóvel 2	R\$ 4.459,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.013,10
Imóvel 3	R\$ 4.487,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.038,30
Imóvel 4	R\$ 4.487,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.038,30
Imóvel 5	R\$ 4.444,00	0,9	1	0,95	1	1	R\$ 3.799,62
Imóvel 6	R\$ 4.230,00	0,9	1	0,95	1	1	R\$ 3.616,65
Média do m²	R\$ 4.483,50	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	R\$ 3.967,90

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

Média simples → R\$ 3.967,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 4.761,00

Menor que 20% → R\$ 3.174,00

Média Saneada → **R\$ 3.967,00**

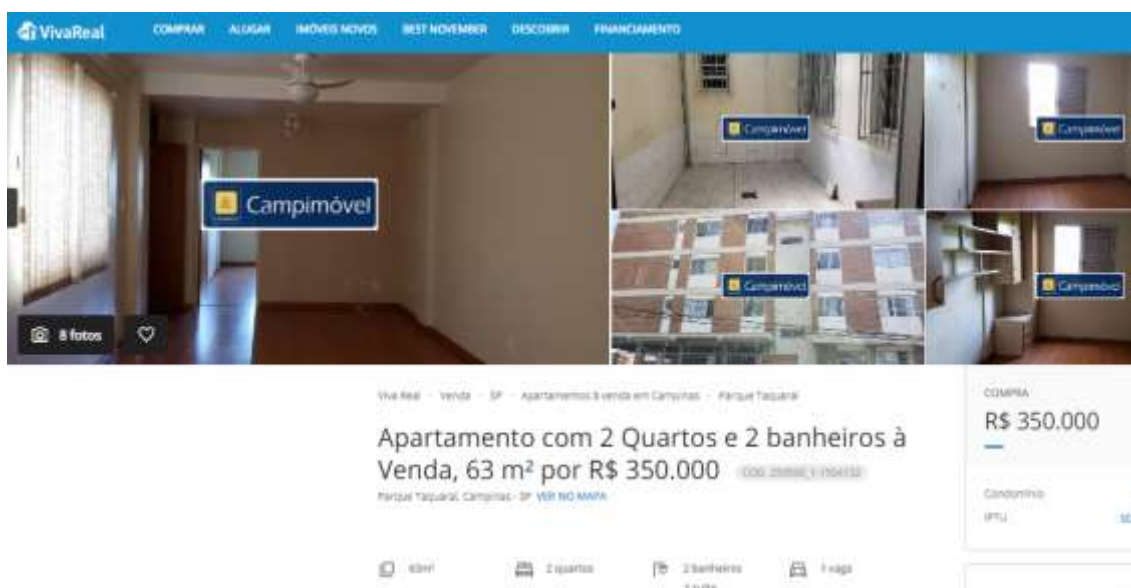
Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo condomínio, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 3.967,00 (três mil novecentos e sessenta e sete reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **73m² x R\$ 3.967,00 (três mil novecentos e sessenta e sete reais)**, totalizando o valor arredondado em milhar do imóvel em **R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Edifício Joseane

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.605,00 (considerado 76m²)

Imobiliária: Campimóvel

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 270.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.552,00

Imobiliária: Mega Imobiliária

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

(c) Apartamento localizado próximo do imóvel avaliando

VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST NOVEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO

15 fotos

DeLucca

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Parque Taquaral - Rua Fernão Lopes

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75 m² por R\$ 350.000 COD. AP00517

Condomínio PARQUE TAQUARAL - Rua Fernão Lopes, 1400 - Parque Taquaral, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

75m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR R\$ 350.000

Condomínio IPTU

ANUNCIANTE

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.666,00

Imobiliária: DeLucca Imóveis

(d) Apartamento localizado próximo do imóvel avaliando

VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST NOVEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO

12 fotos

HmPolo

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Parque Taquaral - Rua Fernão Lopes

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 69 m² por R\$ 320.000 COD. AP033677

Condomínio PARQUE TAQUARAL - Rua Fernão Lopes, 1400 - Parque Taquaral, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.637,00

Imobiliária: HmPolo Imobiliária

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

(e) Apartamento localizado próximo do imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Parque Taquaral

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 320.000 COD. AP01762

Parque Taquaral, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.923,00

Imobiliária: Elite Campinas Imóveis

(f) Apartamento localizado próximo do imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Taquaral · Rua Fernão Lopes

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 280.000 COD. AP000875

Rua Fernão Lopes - Taquaral, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 280.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.000,00

Imobiliária: Yamaguchi Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M² - Ed. Joseane

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 4.605,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.144,50
Imóvel 2	R\$ 3.552,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.196,80
Imóvel 3	R\$ 4.666,00	0,9	1	0,9	0,9	1	R\$ 3.401,51
Imóvel 4	R\$ 4.637,00	0,9	1	0,9	0,9	1	R\$ 3.380,37
Imóvel 5	R\$ 4.923,00	0,9	1	1	0,9	1	R\$ 3.987,63
Imóvel 6	R\$ 4.000,00	0,9	1	1	0,9	1	R\$ 3.240,00
Média do m²	R\$ 4.397,17	0,90	1,00	0,97	0,93	1,00	R\$ 3.570,50

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

Média simples → R\$ 3.570,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 4.284,00

Menor que 20% → R\$ 2.856,00

Média Saneada → **R\$ 3.570,00**

Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma região, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 3.570,00 (três mil quinhentos e setenta reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **76m² x R\$ 3.570,00 (três mil quinhentos e setenta reais)**, totalizando o valor arredondado em milhar do imóvel em **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**.

CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, “Avaliações de Bens”, Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que os valores dos imóveis avaliandos, em números redondos, para a data atual, correspondem a:

- Matrícula 113.560 - R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)
- Matrícula 58.484 - R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)

Este laudo é constituído de trinta páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 18 de novembro de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000